附件1：

**环渚工业园旧城区改建（三期）项目**

**房屋征收补偿方案**

**（征求意见稿）**

为依法保障环渚工业园旧城区改建（三期）项目征收当事人合法权益，推进房屋征收补偿工作的顺利实施，根据国家、省、市、区国有土地上房屋征收补偿相关政策法规，结合项目实际情况，特制定本房屋征收补偿方案。

一、征收目的

为改善居民居住环境和老城区交通状况，提高城市品位，区人民政府拟实施环渚工业园旧城区改建（三期）征收项目。该项目系旧城区改建工程，已列入国民经济和社会发展年度计划，符合公共利益。

二、征收补偿依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（省人大常委会公告第14号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（湖政发〔2018〕11号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收范围内未登记建筑处理暂行办法》（湖政办发〔2013〕57号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收有关补偿补助和奖励等规定》（湖建发〔2018〕84号）、《湖州市人民政府关于调整湖州市市区国有土地上房屋征收与补偿办法部分内容的通知》（湖政发〔2020〕15号）、《湖州市市区国有土地上房屋征收评估有关标准》（湖建发〔2018〕126号）、《湖州市住房和城乡建设局关于调整湖州市市区国有土地上房屋征收评估有关标准等文件部分内容的通知》（湖建发〔2022〕26号）、《吴兴区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》（吴政发〔2020〕20号）及《吴兴区国有土地上房屋征收有关补偿、补助和奖励的规定（试行）》（吴建发〔2021〕1号）等有关规定。

三、房屋征收主体

房屋征收主体：吴兴区人民政府

房屋征收部门：吴兴区住房和城乡建设局

房屋征收实施单位：吴兴区环渚街道办事处

四、房屋征收范围和被征收房屋基本情况

房屋征收范围：东至龙安路，南至金锁路延伸段，西至藤桥港，北至三环北路。具体范围详见环渚工业园旧城区改建（三期）项目拟征收范围图（附件1）。该区域属市区中心城区 三 级地段。经调查，以上范围内共有被征收人3户，其中非住宅3户；涉及有证房屋建筑面积约9511.13㎡，未登记建筑约14282.69㎡。

五、资金落实情况

根据相关政策规定，本项目已落实资金\*亿元，专户存储。

六、房屋性质、用途和面积的依据

被征收房屋的性质、用途和面积以房屋所有权证或者其他合法房产凭证为准；面积均以建筑面积计算，不考虑被征收房屋的共有人数量、承租的企业（个人）数等因素。

七、征收补偿方式

因本项目涉及的被征收房屋均为非住宅房屋，系旧城区改建项目。房屋征收补偿的方式以货币补偿方式为主，被征收人确需实行实物安置的，在符合区内相关园区产业政策、各项控制指标、环保要求及其他准入条件前提下，根据相关政策结合实际情况协商处理。

货币补偿方式是指在房屋征收补偿中，房屋征收部门以被征收房屋市场评估价为标准，对被征收人进行货币形式补偿的方式。

实物安置方式是指在房屋征收补偿中，符合区内相关园区准入条件的，房屋征收部门提供可安置的房屋由被征收人自由选择，计算价格后，结清差价的方式。

八、非住宅房屋补偿方案

（一）被征收房屋及不可移动附属物价值补偿

对被征收房屋价值的补偿，不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格，具体价值由具有相应资质的房地产价格评估机构按《国有土地上房屋征收评估办法》及有关规定评估确定。

被征收房屋的室内装修以及其他不可移动等附属物的价值单独评估确定，并在评估报告中标明，房屋征收时按评估价值给予补偿。

（二）实行货币补偿的补助

一般按被征收房屋评估价值的25%予以补助，每户不足15万元的按15万元计发。如被征收人在吴兴区行政区域内通过其他程序已重新取得土地的，按重新取得的土地面积与被征收土地面积之比不足部分给予补助**（被征收房屋价值\*25%\*（1-重新取得的土地面积/被征收土地面积））**。

（三）搬迁补偿

按被征收房屋建筑面积以分段累进的方式予以一次性补偿：200㎡以内的部分为80元/㎡，每户不足1万元的按1万元计发；200㎡以上的部分为60元/㎡。

被征收非住宅房屋中正常使用且不便移动的机器设备，由房地产价格评估机构委托具有相应资质的评估机构进行评估补偿，设施设备交由房屋征收部门处置；如被征收人自行处置的，按照评估价值的40%予以补偿。

（四）临时安置补偿

按被征收房屋评估价值的6‰确定每月临时安置补偿费，每户每月不足1000元的按1000元计发，一次性支付六个月的临时安置补偿费。

（五）停产停业损失补偿

停产停业损失指因征收非住宅房屋造成停产停业的直接经济损失，根据房屋被征收前的效益、停产停业损失期限等因素予以被征收人一次性补偿。补偿的标准按被征收房屋评估价值的7%计发。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，生产经营者应在征收决定公告之日起30日内向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料，并确保真实有效。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

生产经营者或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由申请人承担；鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

生产经营者承租、借用被征收房屋的，被征收人与生产经营者自行依法解决对停产停业损失补偿费用的处理。

（六）按时签约搬迁奖励

按时签约的，按被征收房屋评估价值的5%予以奖励，每户不足10000元的按10000元计发，超过期限签约的不予以奖励；按时搬迁的，按被征收房屋评估价值的3%予以奖励，每户不足10000元的按10000元计发，超过期限搬迁的不予以奖励。

九、未登记建筑

未登记建筑以相关部门的调查认定结果为准，认定为合法的，按房屋评估价值的90%予以补偿。认定为违法的不予补偿，被征收人在规定期限内自行腾空并移交的，按该建筑重置价结合成新的150%予以奖励。

十、多余土地补偿

房屋征收部门按照本方案规定对被征收人进行补偿后，被征收人合法使用的土地面积小于被征收房屋按规定容积率占有的土地面积的，不再对土地另行补偿；被征收人合法使用的土地面积超过被征收房屋按规定容积率占有的土地面积的，超过部分的补偿价格按照《湖州市人民政府关于印发湖州市区土地储备管理办法的通知》（湖政发[2010]2号）的有关规定，在市场评估的基础上结合土地产权性质等因素确定。

十一、房屋评估

（一）评估机构

房屋征收部门自房屋征收决定公告之日起3个工作日内，在房屋征收范围内公布候选评估机构名录。

被征收人自公布候选评估机构名录之日起10日内自行协商选定评估机构。未能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人投票选定评估机构。

被征收人投票选定评估机构的，以50%以上被征收人参加投票后的过半数的选定意见选定评估机构作为多数人意见确定评估机构。

被征收人没有形成多数意见，但获得有效选票的评估机构不少于3家的，由房屋征收部门组织被征收人从有效选票中以抽签或摇号等随机方式选定；获得有效选票的评估机构少于3家的，由房屋征收部门组织被征收人从公布的候选评估机构中以抽签或摇号等随机方式选定。随机方式选定评估机构的由公证处现场公证，房屋征收部门提前3日在房屋征收范围内公告随机选定的时间和地点。

（二）房屋评估

被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

被征收人应当协助估价人员对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助提供被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

（三）评估结果

房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示7日。公示期间，评估机构应当安排估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释，接受咨询。存在错误的，评估机构应当修正。

分户初步评估结果公示期满后，房屋征收部门向被征收人转交分户评估报告。被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

复核评估鉴定的费用由申请人承担。但鉴定改变复核评估结果的，鉴定费用由评估机构承担。

十二、司法途径

（一）房屋征收补偿协议订立后，房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的，被征收人可以依法提起诉讼；被征收人不履行补偿协议约定义务的，房屋征收部门可依法申请行政强制。

（二）房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成房屋征收补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门向区人民政府提出补偿决定方案。区人民政府对补偿决定方案进行审查，并将补偿决定方案送达被征收人。被征收人自补偿决定方案送达之日起十五日内，提出意见并选择补偿方式，其逾期不选择补偿方式的，补偿方式按补偿决定确定。

补偿决定在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十三、签约搬迁期限

签约期限：本项目签约期限为10天，具体起止日在征收决定下达后由房屋征收部门另行公布。

搬迁期限：本项目搬迁期限为签约期限届满之日起100天，具体起止日由房屋征收部门另行公布。

十四、房屋征收补偿协议生效条件

在本方案规定的签约期限内签约比例达到80%的，房屋征收补偿协议生效；签约比例未达到80%的，房屋征收补偿协议不生效，房屋征收决定效力终止，区人民政府将予以公告，并书面告知被征收人。

房屋征收决定效力终止的，对已签约的被征收人给予每户6000元一次性补助，其他相关事项同时终止。

十五、说明

（一）本方案中以被征收房屋评估价值的比例计算相关补偿、奖励和补助的金额时，所采用的被征收房屋评估价值不包含室内装修等不可移动附属物的评估价值。

（二）就近地段是指市人民政府公布的市区基准地价中与被征收房屋所在地段属同一级别或同一区片的地段。

（三）本方案所指的被征收人数量和签约比例均按户（企业）计算。被征收人以合法有效的房屋所有权证或者其他合法房产凭证计户。

（四）本项目房屋征收实行“依法征收、阳光补偿”，房屋征收范围内所有被征收房屋的基本情况、评估结果（包括装修、装饰）、补偿结果（包括房屋征收补偿协议签订、安置房屋使用、补偿资金支付等）等相关信息将全部通过在房屋征收范围内张贴、区人民政府网站等公开查询等方式予以公布，接受被征收人及社会各界的监督，真正做到公开、公正、公平。

十六、其他

（一）征收设有抵押权或被采取司法措施的房屋，按国家相关的法律执行。

（二）房屋征收范围内的花木、绿地，应当尽可能保留。不能保留的，应当按国家和省、市、区的规定办理有关手续。

（三）各户水、电、气表等由相关部门统一拆除，拆除7个工作日后各户主自行到相关部门办理结清、注销手续。

（四）因房屋征收，当事人需对委托、继承等事宜进行公证的，在项目现场办集中办理，具体时间在征收决定下达后由房屋征收部门另行公布。集中办理期间，产生的相关公证费用由房屋征收部门承担。

（五）房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

（六）被征收人或者其委托人的联系方式变更的，请及时告知（联系电话：0572-2551825）。

（七）办理征收补偿手续需知：

单位房屋所有权人：被征收的房屋不动产权证（土地使用证、所有权证及其他合法房产凭证）、营业执照原件及复印件、法人机构代码证原件及复印件、税务登记证原件及复印件，法人代表身份证明、委托书、受委托人身份证等。

十七、本方案由吴兴区住房和城乡建设局负责解释，未尽事宜按有关法律法规执行。